



## 千葉都市計画の変更に関する都市計画説明会【資料】

### 「幕張新都心豊砂地区地区計画の変更（素案）」

この説明会は、「幕張新都心豊砂地区」に係る地区計画の変更案を作成するにあたり、その内容等を広く市民の皆様にご説明するとともに、意見を求めるために開催するものです。

日時：令和2年7月25日（土）午前10時00分から

会場：千葉市中央区千葉港2-1

千葉中央コミュニティセンター8階 千鳥

## 千葉都市計画地区計画の変更（幕張新都心豊砂地区）

1	位 置	・・・	2ページ
2	現状及び経緯	・・・	2ページ
3	変更理由	・・・	2ページ
4	主な変更内容	・・・	3ページ
5	変更素案の内容		
	（1）位置図	・・・	4ページ
	（2）計画図1	・・・	5ページ
	（3）計画図2	・・・	6ページ
	（4）計画書	・・・	7ページ
6	（参考）都市計画変更手続きの流れ	・・・	15ページ

## 1 位 置

本地区は、JR京葉線海浜幕張駅の北西約1.5kmに位置する面積約56.4haの区域です。幕張新都心拡大地区として、隣接する芝園地区（習志野市区域）とともに、幕張新都心中心地区を補完し、さらに発展させる地区として、平成元年に幕張新都心に編入されました。

## 2 現状及び経緯

本地区は業務市街地の形成を目指し、平成3年2月に地区計画（旧・再開発地区計画）を定めて基盤整備が行われました。しかしながら、企業の東京都心回帰などによるオフィス需要が低迷していることから、平成22年8月に千葉県及び千葉市が共同で「幕張新都心豊砂地区未利用地の早期土地活用に係る基本方針」を策定しました。

これに基づき、商業、アミューズメント、業務の集積した複合市街地の形成を図ることを目指し、施設の立地誘導を進めてきましたが、計画の前提としている本地区の新駅整備が実現せず、当該新駅周辺の土地の高度利用が進まない状況となっていました。

## 3 変更理由

本地区内に新駅の整備が決まったことから、低未利用地であった駅前においても開発の機運が高まり、このほど土地所有者から再開発等促進区を活用したプロジェクトの企画提案が市に提出されました。これ受け、幕張新都心の拡大地区として新都心の交流活動を支える都市機能を誘導するとともに、土地の健全かつ合理的な高度利用を図るため地区計画の変更を行うものです。

また、都市計画法及び建築基準法が一部改正され、同法と地区計画の規定に頂ずれが生じたことから、両者の整合を図るため建築物等の用途の制限の変更を行います。

### ■地区計画とは

町丁や街区などの地区を単位として、建築物の建て方や用途の制限など、地区の特性に応じたきめ細やかなまちづくりのルールを定めるものです。地区計画は、次の3つから成り立っています。

- ① 地区計画の目標  
どのような目標に向かってまちづくりを進めるかを定めます。
- ② 地区計画の方針  
地区計画の目標を実現するための方針を定めます。
- ③ 地区整備計画  
「地区計画の方針」に沿ったまちづくりを実現するため、「建築物等に関する事項」など、必要な事項を定めます。

## 4 主な変更内容

### ① 駅舎配置の自由度を高めるための変更

豊砂C街区を3つに区分するとともに、駅舎敷地の含まれる街区において建築物の敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限を解除します。

### ② 宿泊施設の積極的な立地誘導を図るための変更

駅前において宿泊施設の建築制限を解除するとともに、容積率の最高限度の変更を行います。これに併せて建築物の敷地面積の最低限度の変更を行います。

### ③ 新駅整備を踏まえた歩行動線の最適化のための変更

新駅に近接する街区における歩行者ネットワークは、これまでの2階レベルから駅改札と同じ地上レベルで形成する方針に変更します。また、多くの歩行者交通量が見込まれない線路沿いの歩行者専用道路については、自動車交通の整流化を図るため区画道路に変更し、併せて隣接街区の壁面の位置の制限を変更します。

### ④ 田園住居地域創設に伴う建築基準法の改正による変更

同法と地区計画の規定の整合を図る必要が生じたことから、建築物等の用途の制限を変更します。

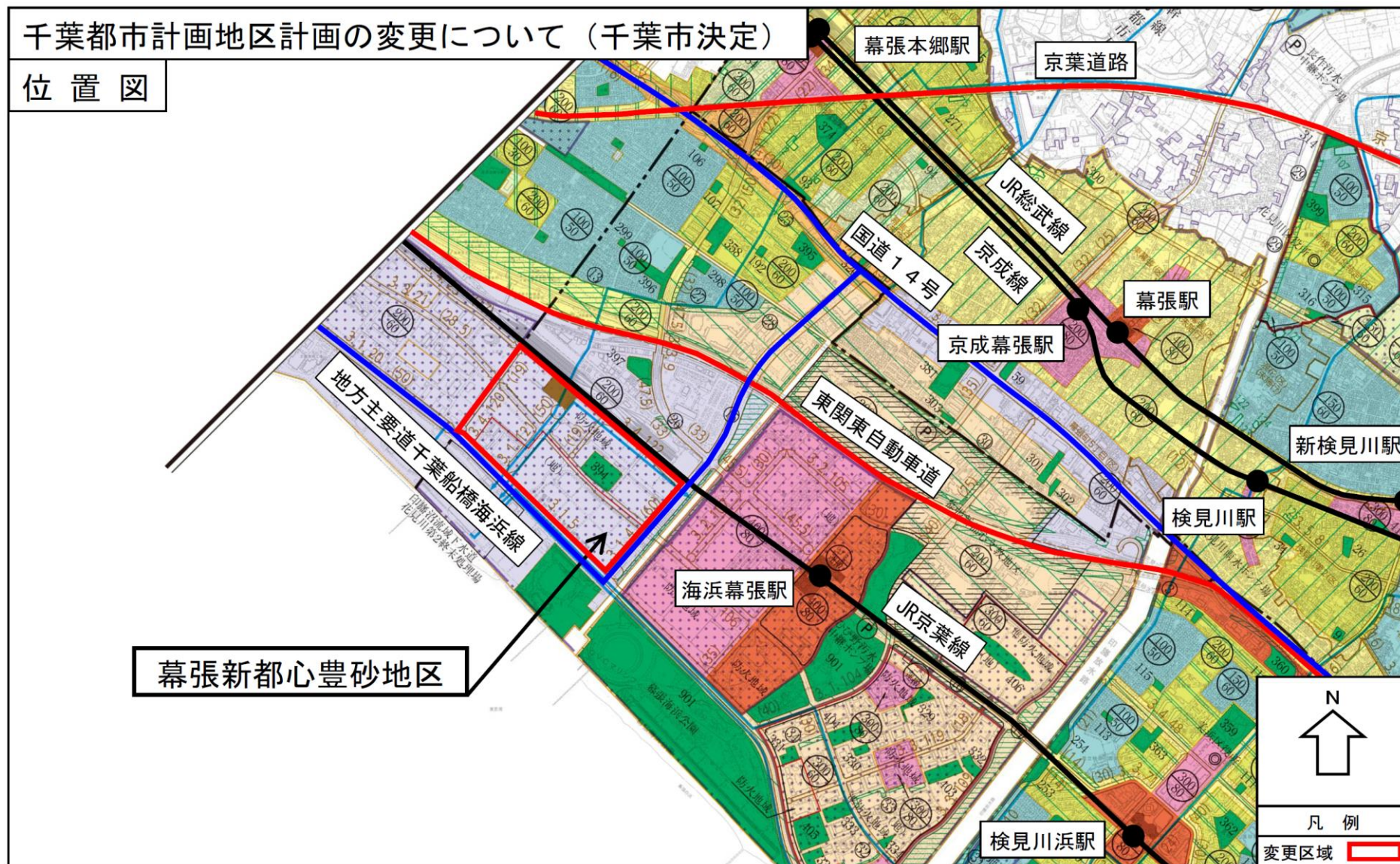
#### ・建築基準法 別表第2の構成

用途地域	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域
改正前	(い)	(ろ)	(は)	(に)	(ほ)	(へ)	(と)	-	(ち)	(り)	(ぬ)	(る)	(を)	(わ)
改正後	(い)	(ろ)	(は)	(に)	(ほ)	(へ)	(と)	(ち)	(り)	(ぬ)	(る)	(を)	(わ)	(か)



## 5 変更素案の内容

### (1) 位置図



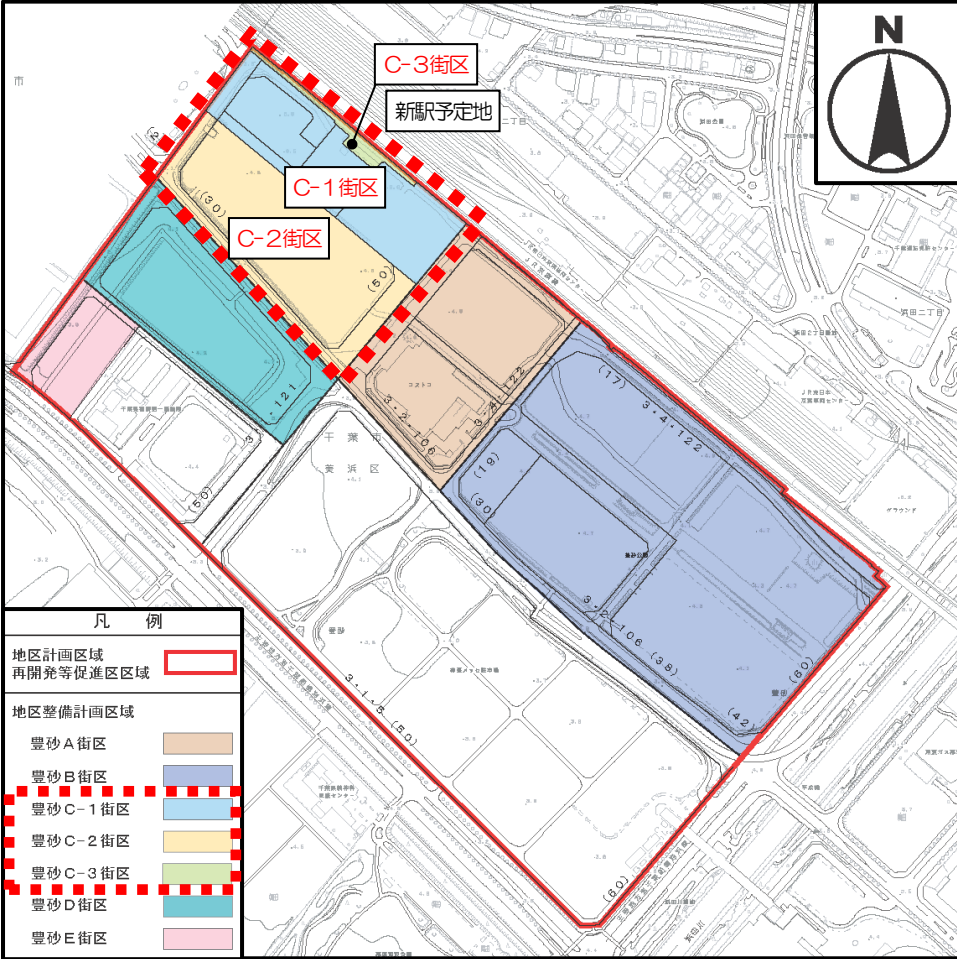
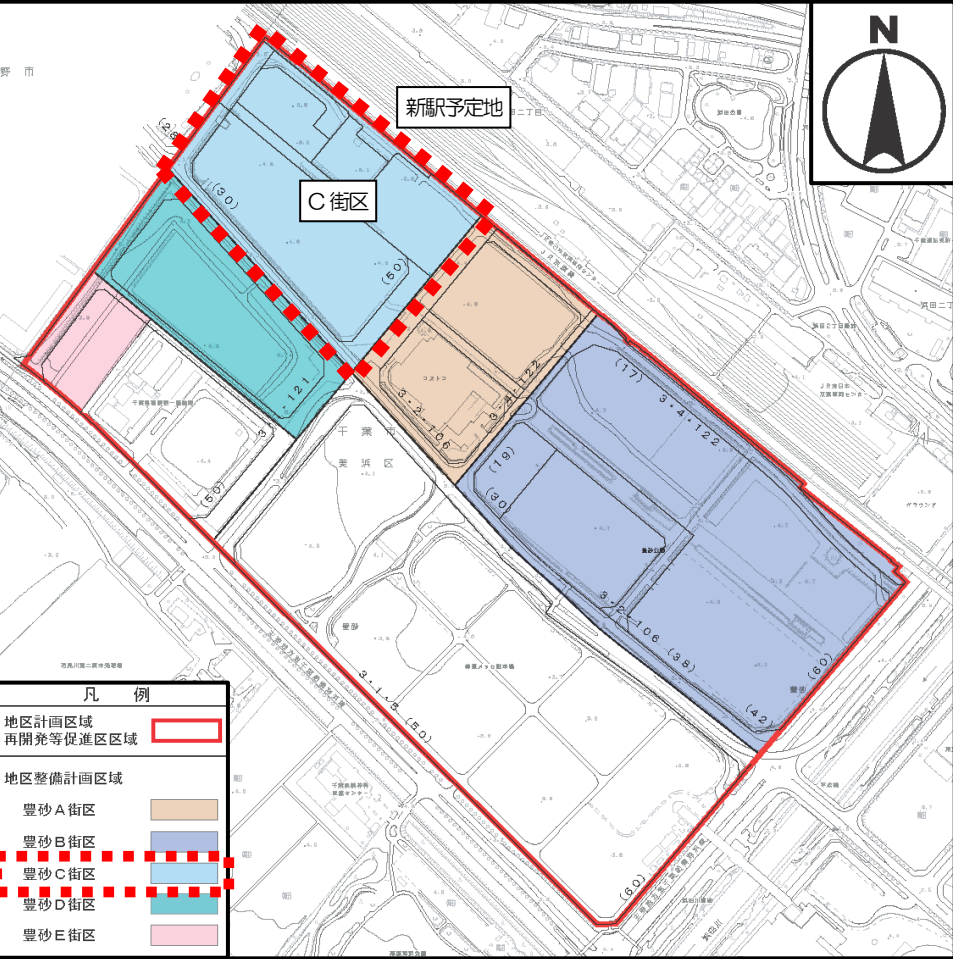


(2) 計画図1

※   : 変更箇所

【変更前】

【変更後】



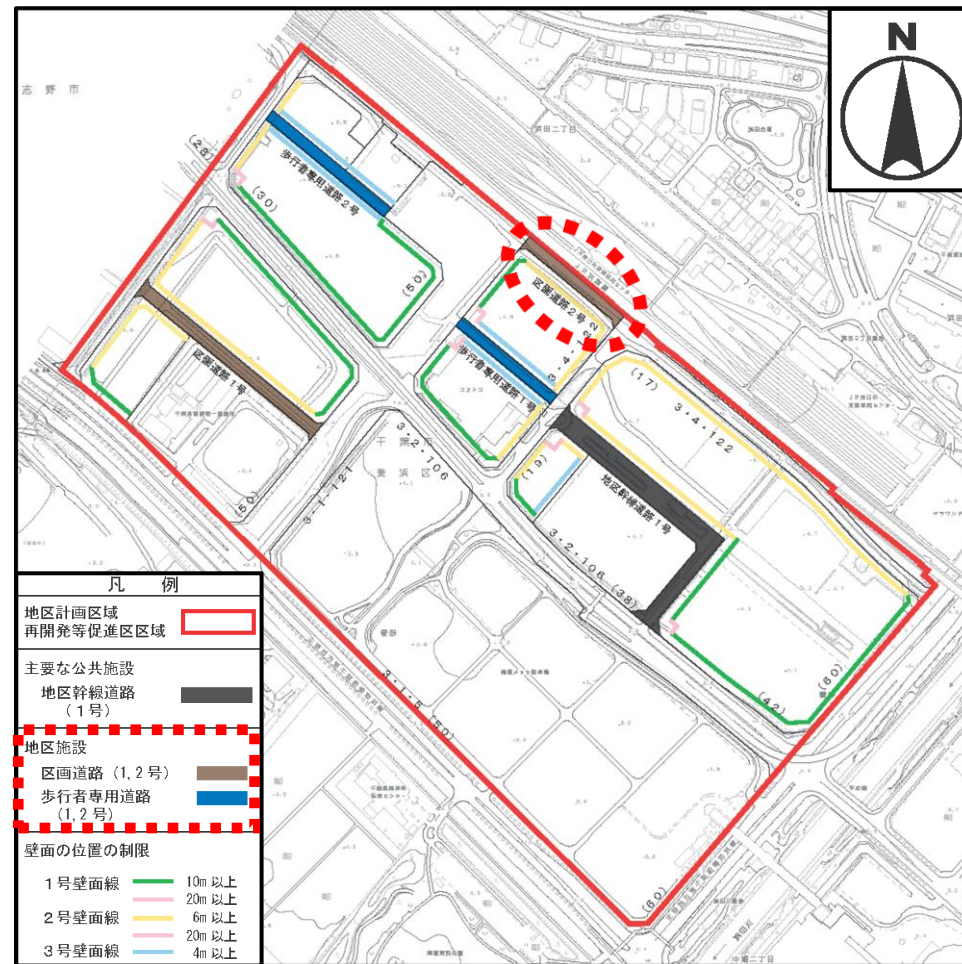
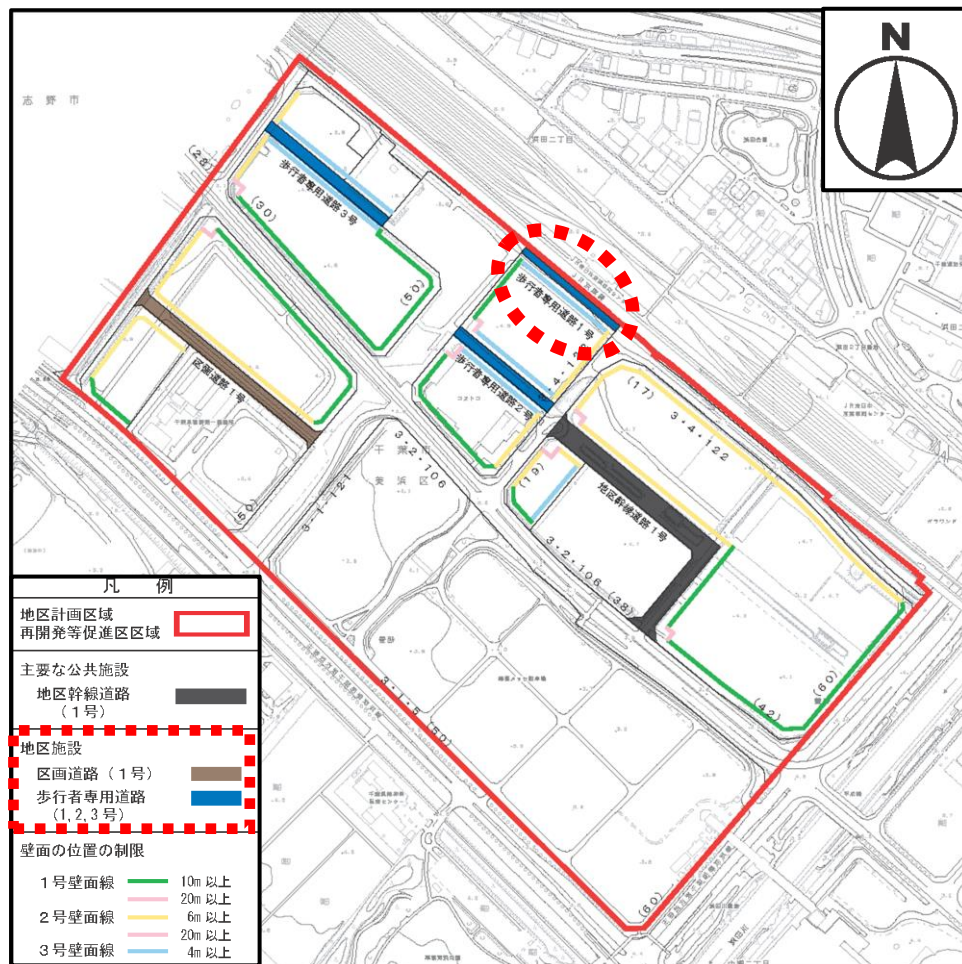


### (3) 計画図2

※    : 変更箇所

【変更前】

【変更後】



## (4) 計画書

※赤字：変更箇所

名 称	幕張新都心豊砂地区地区計画
位 置	千葉市美浜区豊砂及び浜田2丁目の各一部
面 積	約 56.4ha
地区計画の目標	<p>本地区及び幕張新都心芝園地区（習志野都市計画区域）は、新都心にふさわしい都市基盤施設を整備し、国際交流拠点としての機能強化、自立性の高い業務市街地の形成及び土地利用の高度化を図る。</p> <p>そのため、幕張新都心中心地区の開発テーマである「イベントとハイテクノロジー」に対して、「ハイタッチとコミュニケーション」（人々の豊かな感性の高揚と新たな出会い）をテーマとして、以下に示す多面的な要素を含んだ業務市街地の形成を目指す。</p> <p>1) 幕張メッセとの補完性、相乗性を有する国際交流機能。  2) 自立性ある業務核都市を形成する高度な業務機能。  3) 国際都市にふさわしい商業・サービス、文化機能。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>〔公共施設等の整備の方針〕</p> <p>本地区及び幕張新都心芝園地区（習志野都市計画区域）への南北の主要なアプローチ道路である都市計画道路3・1・4号線及び都市計画道路3・3・3号線（習志野都市計画区域）を結ぶ東西幹線道路を配置し、幕張新都心中心地区及び新習志野駅周辺地区との連絡を図る。また、新駅予定地付近から海へ向かう南北方向のシンボルロードと東西幹線道路とを合わせて、東西南北十字の都市軸の形成を図る。</p> <p>1) 本地区における輸送手段の利便性の向上を図るため、千葉市、習志野市市境付近で計画される京葉線新駅にあわせ、駅前広場を配置する。  2) 幹線道路においては、歩道幅員を十分に取り、新都心にふさわしい道路景観の形成を図る。  3) 新駅予定地、タウンセンター、業務研究地区、幕張メッセ隣接地区及び水際線エリア等では、幹線道路で区切られた街区相互の一体性を図るため、スカイウェイ等を配置する。  4) 潤いのある新都心の形成を図るため、業務研究地区の中央付近に公園を配置し、広幅員の歩道の緑化とあわせて、緑のネットワーク形成を図る。  5) 各街区にサービスする補助幹線道路、区画道路等の整備とともに、駅前街区にあっては、駅広からその東側及び西側（習志野都市計画区域）の業務研究地区に至る歩行者専用道路の整備を図る。</p>



区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>〔建築物その他の工作物の整備の方針〕</p> <p>1) タウンセンター地区においては、国際都市の玄関口として魅力的な空間を創出するため、高次商業、文化、国際的業務の受け皿にふさわしい<u>施設の立地誘導を行うとともに、新駅近くには幕張新都心の交流活動を支える都市機能向上のため、宿泊施設の積極的な立地誘導を図る。併せて、新駅建設予定の街区においては、施設配置の自由度を確保しつつ、その他の街区においては、壁面後退等による都市空間の確保や、敷地内通路等の設置誘導を行う。</u></p> <p>2) 業務研究地区においては、壁面後退等による魅力的な都市空間整備とあわせ、都市にアメニティを与える施設の設置誘導を図る。特に、業務研究地区の駅前街区にあっては、低層部に駅前にふさわしい商業、サービス、文化等の施設を誘導するとともに、質の高い広場状、歩道状空地の確保を図る。</p> <p>3) 各建物のアトリウム（吹き抜け大空間）間を2階レベルのスカイウェイで結び付けたアトリウムネットワーク、及び歩道や壁面後退部（景観ゾーン）等の地上レベルを一体的に整備するプロムナード（遊歩道）ネットワークを軸として、魅力ある都市空間の形成を図る。<u>新駅に近接する街区にあっては、駅から連続した地上レベルの公共歩廊等による歩行者ネットワークとプロムナード（遊歩道）ネットワークを形成し、2階レベルのスカイウェイにつながる良好な歩行者動線を確保する。</u></p> <p>4) 計画的に整備された敷地の利用を適切に誘導することにより、敷地の細分化による環境悪化の防止に努める。</p> <p>5) 駐車施設については、地区全体の交通状況を勘案して適正な規模を確保するとともに有効活用を図る。</p> <p>6) 歩行者の安全性及び景観上の配慮、連続的な魅力空間の整備、車の円滑な通行機能を確保するため、車の出入り口を計画的に配置する。</p>		
土地利用に関する基本方針	<p>本地区及び幕張新都心芝園地区（習志野都市計画区域）は、隣接する幕張新都心中心地区及び新習志野駅周辺地区との連続性、一体性を考慮しながら新都心の拡大地区として個性ある都市形成を図るため、中央部付近にタウンセンター地区を設けるとともに、その東側及び西側（習志野都市計画区域）に業務研究地区を配置する。また、幕張メッセ隣接地区は、将来のメッセ関連機能の拡張用地として位置づける。</p> <p>本地区及び幕張新都心芝園地区（習志野都市計画区域）と合わせて、従業員人口5万人の商業・業務地の形成を目指す。</p> <p>1) タウンセンター地区には、国際都市の玄関口にふさわしい商業・業務、文化等複合施設の導入を図る。</p> <p>2) 業務研究地区には、国際的な業務機能、本社機能、メッセ支援関連業務機能の優先的導入に努め、自立性の高い業務地の形成を図る。</p> <p>3) 幕張メッセ隣接地は、幕張メッセの機能の拡張等により、国際交流施設の立地を図る。</p>		
再開発等促進区	約 56.4ha		
主要な公共施設の配置及び規模	地区幹線道路	地区幹線道路1号線 幅員 19～26m 延長 約410m	
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	区画道路1号（幅員16m、延長約320m） <u>区画道路2号（幅員14m、延長約160m）</u> 歩行者専用道路1号（幅員14m、延長約160m） 歩行者専用道路2号（幅員14m、延長約190m）	

※赤字：変更箇所

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	豊砂A街区 (業務研究地区)	豊砂B街区 (業務研究地区)	豊砂C-1街区 (タウンセンター地区)
			地区の面積	約5.1ha	約15.0ha	約3.2ha
		建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は建築してはならない。 ただし、地区の環境を害するおそれがないもの、又は地区における業務の利便の増進上やむを得ないものについてはこの限りでない。  1) 住宅 2) 兼用住宅 3) 共同住宅、寄宿舍、下宿 4) 学校(専修学校及び各種学校を除く。) 5) 倉庫業を営む倉庫 6) 自動車教習所 7) 畜舎(ペットショップ、動物病院又はペットホテルに附属するものを除く。) 8) ホテル又は旅館 9) 建築基準法別表第2(ぬ)項第2号、第3号の工場 10) 建築基準法別表第2(ぬ)項第4号に規定する危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの 11) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第2号から第6号までに掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの 12) 1階、2階の部分を事務所の用に供するもの(ただし、劇場、店舗、スポーツ施設その他これらに類する施設に附属するものは除く。)	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ただし、地区の環境を害するおそれがないもの、又は地区における業務の利便の増進上やむを得ないものについてはこの限りでない。  1) 住宅 2) 兼用住宅 3) 共同住宅、寄宿舍、下宿 4) 学校(専修学校及び各種学校を除く。) 5) 倉庫業を営む倉庫 6) 自動車教習所 7) 畜舎(ペットショップ、動物病院又はペットホテルに附属するものを除く。) 8) ホテル又は旅館 9) 建築基準法別表第2(ぬ)項第2号、第3号の工場 10) 建築基準法別表第2(ぬ)項第4号に規定する危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの 11) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第2号から第6号までに掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ただし、地区の環境を害するおそれがないもの、又は地区における業務の利便の増進上やむを得ないものについてはこの限りでない。  1) 住宅 2) 兼用住宅 3) 共同住宅、寄宿舍、下宿 4) 学校(専修学校及び各種学校を除く。) 5) 倉庫業を営む倉庫 6) 自動車教習所 7) 畜舎(ペットショップ、動物病院、ペットホテル、展示場、演芸場又は観覧場に附属するものを除く。) 8) 建築基準法別表第2(ぬ)項第2号、第3号の工場 9) 建築基準法別表第2(ぬ)項第4号に規定する危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの 1.0) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第2号から第6号までに掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの 1.1) 1階、2階の部分を事務所の用に供するもの(ただし、劇場、店舗、スポーツ施設その他これらに類する施設に附属するものは除く。)

地区整備計画

建築物等に関する事項

地区の 区分	地区の 名称	豊砂A街区 (業務研究地区)	豊砂B街区 (業務研究地区)	豊砂C-1街区 (タウンセンター地区)
	地区の 面積	約5. 1 h a	約15. 0 h a	約3. 2 h a
建築物の容積率 の最高限度	1 0分の6 0	1 0分の4 0	1 0分の6 0	
	ただし、建築基準法第5 2条第1 4項第1 号の規定に基づく運用基準を準用し、その限度内となる施設は除く。			
建築物の建蔽率の 最高限度	1 0分の6	—	—	
建築物の敷地 面積の最低限度	1 0, 0 0 0 m <sup>2</sup>	5, 0 0 0 m <sup>2</sup>	5, 0 0 0 m <sup>2</sup>	
	ただし、公共公益上やむを得ないものはこの限りでない。			
壁面の位置の 制限	<p>〔道路及び公園境界線からの距離〕</p> <p>道路及び公園境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は、次に掲げるとおりとする。ただし、公共公益上やむを得ない建築物、ならびに道路の上空に設けられる渡り廊下その他の通行又は運搬の用途に供する建築物、地盤面下の建築物、及び建築物の管理上最小限必要な附帯施設についてはこの限りでない。</p> <p>1) 1号壁面線においては、1 0 m以上、一部2 0 m以上とする。</p> <p>2) 2号壁面線においては、6 m以上、一部2 0 m以上とする。</p> <p>3) 3号壁面線においては、4 m以上とする。</p> <p>〔隣地境界線からの距離〕</p> <p>隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は、5 m以上とする。ただし、公共公益上やむを得ない建築物、ならびに道路の上空に設けられる渡り廊下その他の通行又は運搬の用途に供する建築物、地盤面下の建築物、及び建築物の管理上最小限必要な附帯施設についてはこの限りでない。</p>			
建築物等の形態 又は意匠の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原則として原色を避け、周辺環境と調和した落ち着いた色調、又は明るい色調とする。			
かき又はさくの 構造の制限	敷地の境界には、かき又はさくを設けてはならない。ただし、建築物の保安・管理上やむを得ないものはこの限りでない。			



※赤字：変更箇所

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称 豊砂C-2街区 (タウンセンター地区)	豊砂C-3街区 (タウンセンター地区)
		地区の面積	約4.5ha	約0.3ha
		建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。 ただし、地区の環境を害するおそれがないもの、又は地区における業務の利便の増進上やむを得ないものについてはこの限りでない。</p> <p>1) 住宅 2) 兼用住宅 3) 共同住宅、寄宿舍、下宿 4) 学校（専修学校及び各種学校を除く。） 5) 倉庫業を営む倉庫 6) 自動車教習所 7) 畜舎（ペットショップ、動物病院、ペットホテル、展示場、演芸場又は観覧場に附属するものを除く。） 8) ホテル又は旅館 9) 建築基準法別表第2（<u>ぬ</u>）項第2号、第3号の工場 10) 建築基準法別表第2（<u>ぬ</u>）項第4号に規定する危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの 11) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第2号から第6号までに掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの 12) 1階、2階の部分を事務所の用に供するもの（ただし、劇場、店舗、スポーツ施設その他これらに類する施設に附属するものは除く。）</p>	
		建築物の容積率の最高限度	—	
		建築物の建蔽率の最高限度	—	
		建築物の敷地面積の最低限度	10,000㎡	—
			ただし、公共公益上やむを得ないものはこの限りでない。	

※赤字：変更箇所

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	豊砂C-2街区 (タウンセンター地区)	豊砂C-3街区 (タウンセンター地区)
			地区の面積	約4.5ha	約0.3ha
		壁面の位置の制限	<p>〔道路及び公園境界線からの距離〕 道路及び公園境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は、次に掲げるとおりとする。ただし、公共公益上やむを得ない建築物、ならびに道路の上空に設けられる渡り廊下その他の通行又は運搬の用途に供する建築物、地盤面下の建築物、及び建築物の管理上最小限必要な附帯施設についてはこの限りでない。</p> <p>1) 1号壁面線においては、10m以上、一部20m以上とする。 2) 2号壁面線においては、6m以上、一部20m以上とする。 3) 3号壁面線においては、4m以上とする。</p> <p>〔隣地境界線からの距離〕 隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は、5m以上とする。ただし、公共公益上やむを得ない建築物、ならびに道路の上空に設けられる渡り廊下その他の通行又は運搬の用途に供する建築物、地盤面下の建築物、及び建築物の管理上最小限必要な附帯施設についてはこの限りでない。</p>		
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原則として原色を避け、周辺環境と調和した落ち着いた色調、又は明るい色調とする。		
		かき又はさくの構造の制限	敷地の境界には、かき又はさくを設けてはならない。ただし、建築物の保安・管理上やむを得ないものはこの限りでない。		

※赤字：変更箇所

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	豊砂D街区 (タウンセンター地区)	豊砂E街区 (業務研究地区)
		地区の区分	地区の面積	約4.5ha	約1.4ha
		建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。 ただし、地区の環境を害するおそれがないもの、又は地区における業務の利便の増進上やむを得ないものについてはこの限りでない。</p> <p>1) 住宅 2) 兼用住宅 3) 共同住宅、寄宿舍、下宿 4) 学校（専修学校及び各種学校を除く。） 5) 倉庫業を営む倉庫 6) 自動車教習所 7) 畜舎（ペットショップ、動物病院、ペットホテル、展示場、演芸場又は観覧場に附属するものを除く。） 8) ホテル又は旅館 9) 建築基準法別表第2（<u>ぬ</u>）項第2号、第3号の工場 10) 建築基準法別表第2（<u>ぬ</u>）項第4号に規定する危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの 11) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第2号から第6号までに掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの 12) 1階、2階の部分を事務所の用に供するもの（ただし、劇場、店舗、スポーツ施設その他これらに類する施設に附属するものは除く。）</p>		
		建築物の容積率の最高限度	—		
		建築物の建蔽率の最高限度	—		
		建築物の敷地面積の最低限度	10,000㎡		5,000㎡
			ただし、公共公益上やむを得ないものはこの限りでない。		



※赤字：変更箇所

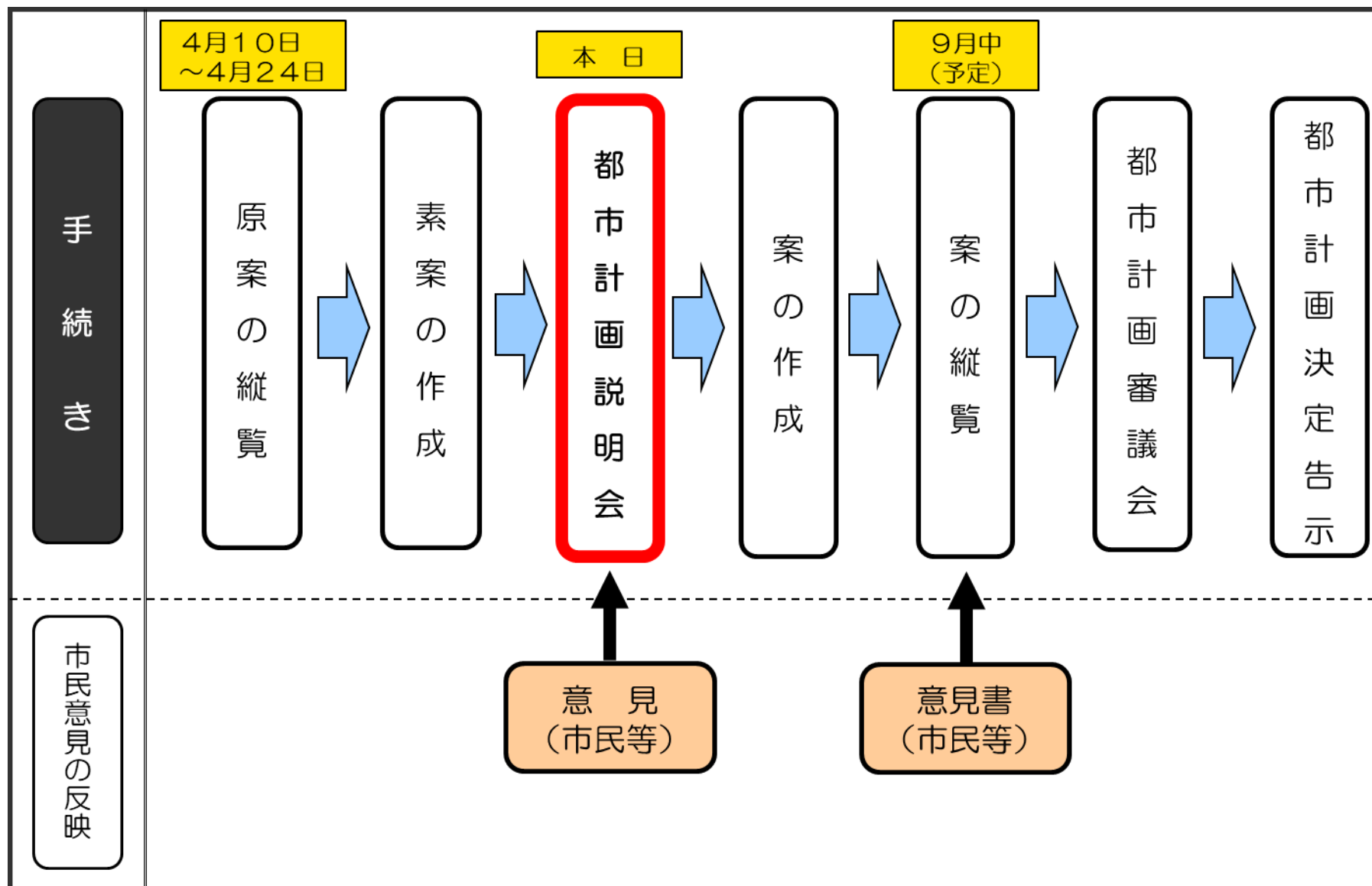
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称 豊砂D街区 (タウンセンター地区)	豊砂E街区 (業務研究地区)
		地区の面積	約4.5ha	約1.4ha
		壁面の位置の制限	<p>〔道路及び公園境界線からの距離〕 道路及び公園境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は、次に掲げるとおりとする。ただし、公共公益上やむを得ない建築物、ならびに道路の上空に設けられる渡り廊下その他の通行又は運搬の用途に供する建築物、地盤面下の建築物、及び建築物の管理上最小限必要な附帯施設についてはこの限りでない。</p> <p>1) 1号壁面線においては、10m以上、一部20m以上とする。 2) 2号壁面線においては、6m以上、一部20m以上とする。 3) 3号壁面線においては、4m以上とする。</p> <p>〔隣地境界線からの距離〕 隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は、5m以上とする。ただし、公共公益上やむを得ない建築物、ならびに道路の上空に設けられる渡り廊下その他の通行又は運搬の用途に供する建築物、地盤面下の建築物、及び建築物の管理上最小限必要な附帯施設についてはこの限りでない。</p>	
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原則として原色を避け、周辺環境と調和した落ち着いた色調、又は明るい色調とする。	
		かき又はさくの構造の制限	敷地の境界には、かき又はさくを設けてはならない。ただし、建築物の保安・管理上やむを得ないものはこの限りでない。	

「区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画区域、地区の区分、主要な公共施設の配置、地区施設の配置、及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

## 理 由

本変更は、幕張新都心の拡大地区として新都心の交流活動を支える都市機能を誘導するとともに、土地の健全かつ合理的な高度利用を図るため、区域の整備・開発及び保全に関する方針並びに地区整備計画を変更するものである。また、田園住居地域創設に伴い、都市計画法及び建築基準法に一部改正があり、同法と地区計画の規定の整合を図る必要が生じたことから、建築物等の用途の制限の変更を行うものである。

## 6 (参考) 都市計画変更手続きの流れ



## 会場案内図



会場：千葉中央コミュニティセンター8階 千鳥  
住所：千葉市中央区千葉港2番1号

### 交通手段

千葉都市モノレール「市役所前駅」から徒歩1分  
JR「千葉みなと駅」から徒歩7分  
JR「千葉駅」・京成電鉄「千葉駅」から徒歩12分  
※ 市役所本庁舎駐車場、中央コミュニティセンター地下駐車場  
は有料駐車場です。

## お問い合わせ先

千葉市 都市計画課 土地利用班

千葉市中央区千葉港2番1号

千葉中央コミュニティセンター3階

TEL:043-245-5304

FAX:043-245-5627

e-mail:keikaku.URU@city.chiba.lg.jp